

**Znalec:** Ing. Ivan Šimek, Bulfíkova 13, 851 04 Bratislava,  
tel.: +421 903 305 879, e-mail: isimek@nexta.sk, <http://znalec.galati.sk>  
znalec z odboru stavebníctvo, odvetvie pozemné stavby a odhad hodnoty  
nehnuteľností, evidenčné číslo 914405

**Zadávatel':** Základná škola  
Kalinčiakova 12  
831 04 Bratislava - Nové Mesto

**Číslo spisu (objednávky):** Objednávka zo dňa 14.10.2014

# ZNALECKÝ POSUDOK

---

**číslo 126/2014**

**Vo veci:** Stanovenie všeobecnej hodnoty - jednotkovej ceny nájmu za pozemok, parc. KN  
č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres  
Bratislava III.

**Počet listov (z toho príloh):** 15 (7)

**Počet odovzdaných vyhotovení:** 3

# I. ÚVODNÁ ČASŤ

## 1. Úloha znalca:

Stanovenie všeobecnej hodnoty - jednotkovej ceny nájmu za pozemok, parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III.

2. Dátum vyžiadania posudku: 14.10.2014

3. Dátum, ku ktorému je vypracovaný posudok (rozhodujúci na zistenie stavebnotechnického stavu): 14.10.2014

4. Dátum, ku ktorému sa nehnuteľnosť alebo stavba ohodnocuje: 14.10.2014

## 5. Podklady na vypracovanie posudku:

### 5.1 Dodané zadávateľom:

- Objednávka na vypracovanie znaleckého posudku zo dňa 14.10.2014.

### 5.2 Získané znalcom:

- Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3749 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál.

- Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorená cez katastrálny portál.

- Obhliadka nehnuteľnosti zo dňa 14.10.2014.

- Fotodokumentácia zo dňa 14.10.2014.

- Ponuky realitných kancelárií na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností.

## 6. Použitý právny predpis:

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 492/2004 Z. z. o stanovení všeobecnej hodnoty v platnom znení.

## 7. Ďalšie použité právne predpisy a literatúra:

Zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Vyhláška Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky č. 490/2004 Z.z. ktorou sa vykonáva zákon č. 382/2004 Z.z. o znalcoch, tlmočníkoch a prekladateľoch a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku, v znení neskorších predpisov.

Vyhláška Úradu geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky č. 79/1996 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon NR SR o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov.

Marián Vyparina a kol. - Metodika výpočtu všeobecnej hodnoty nehnuteľností a stavieb, Žilinská univerzita v EDIS, 2001, ISBN 80-7100-827-3.

## 8. Osobitné požiadavky objednávateľa:

Neboli vznesené.

## 9. Právny úkon, na ktorý sa má znalecký posudok použiť:

Uzatvorenie nájomnej zmluvy.

## II. POSUDOK

### 1. VŠEOBECNÉ ÚDAJE

#### a) Výber použitej metódy:

Pri ohodnotení boli použité metodické postupy uvedené v prílohe č. 3 vyhlášky MS SR č. 492/2004 Z.z. o stanovení všeobecnej hodnoty majetku v platnom znení.

#### Zdôvodnenie výberu použitej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty:

Použitá je metóda polohovej diferenciacie. Použitie výnosovej metódy na stanovenie všeobecnej hodnoty pozemku nie je možné, pretože tento nie je schopný dosahovať primeraný výnos formou prenájmu. Porovnávací metóda stanovenia všeobecnej hodnoty je vylúčená z dôvodu nedostatku podkladov pre danú lokalitu a charakter pozemku. Porovnávací metóda bola použitá len ako doplnkový spôsob ohodnotenia nehnuteľnosti.

#### b) Vlastnícke a evidenčné údaje:

Nehuteľnosť je v katastri nehnuteľností evidovaná na liste vlastníctva č. 3749 v k.ú. Nové Mesto. V popisných údajoch katastra sú nehnuteľnosti evidované nasledovne:

##### A. Majetková podstata:

##### Parcely registra "C" evidované na katastrálnej mape.

Parcelné číslo	Výmera v m <sup>2</sup>	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Druh ch.n.
15140/32	1010	Zastavané plochy a nádvoría	25	1	

##### Legenda:

##### Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

##### Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

### ČASŤ B: VLASTNÍCI A INÉ OPRÁVNENÉ OSOBY

Por. číslo	Priezvisko, meno (názov), rodné priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo (IČO) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka,	spoluvlastnícky podiel
------------	--	------------------------

#### Účastník právneho vzťahu: Vlastník

1	Mestská časť Bratislava - Nové Mesto, Junácka 1, 832 91 Bratislava	1/1
---	--	-----

#### c) Údaje o obhliadke a zameraní predmetu posúdenia:

Miestna obhliadka spojená s miestnym šetrením vykonaná dňa 14.10.2014 za účasti zástupcu zadávateľa Znaleckého posudku. Fotodokumentácia vyhotovená dňa 14.10.2014.

#### d) Technická dokumentácia:

Technická dokumentácia ohodnocovaných nehnuteľností nebola predložená. Právna dokumentácia je v súlade so skutkovým stavom.

#### e) Údaje katastra nehnuteľností:

Poskytnuté, prípadne znalcom získané údaje z katastra nehnuteľností boli porovnané so skutočným stavom. Zistené neboli žiadne rozdiely majúce vplyv na ohodnotenie.

#### f) Vymenovanie jednotlivých pozemkov a stavieb, ktoré sú predmetom ohodnotenia:

Pozemky: - dotknutá časť pozemku - parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto.

## 2. STANOVENIE VŠEOBECNEJ HODNOTY

### a) Analýza polohy nehnuteľností:

Posudzovaná nehnuteľnosť - pozemok parc. č. 15140/32 je situovaná na Trnavskej ceste v Bratislave - mestskej časti Nové Mesto. Pozemok je oplotením rozdelený na dve časti. Jedna časť je využívaná ako tenisový kurt, druhá časť, ktorá je predmetom ohodnotenia, v čase obhliadky neplnila žiaden účel. Pozemok je situovaný na okraji širšieho centra mesta. V susedstve sa nachádza rozostavaná budova a športový areál Základnej školy na Kalinčiakovej ulici. Pozemky majú možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - vodovodnú, kanalizačnú, elektrickú a plynovú a telekomunikačné situované v rámci mestskej komunikácie Trnavská cesta. Dopravné spojenie s historickým centrom Hlavného mesta Slovenskej republiky Bratislava je výborné, lokalita je peši bežne dostupná.

Z administratívneho hľadiska sa nehnuteľnosť nachádza v okrese Bratislava III. Dostupnosť MHD je bezprostredná. Dostupnosť železničnej stanice Bratislava hl. st. je do 2,5km. Dostupnosť na diaľničnú sieť obchvatu mesta Bratislava je do 3,5km. Dostupnosť leteckej a lodnej dopravy v rámci mesta Bratislava. Dostupnosť obecných úradov je do 10 min. pri použití mestskej hromadnej dopravy. Základná obchodná sieť a služby, základná zdravotná starostlivosť, základné školstvo, kultúrne a športové zariadenia sú primerane dostupné v rámci bezprostredného sídelného útvaru.

### b) Analýza využitia nehnuteľností:

Predmetom stanovenia všeobecnej hodnoty nájmu za pozemok je časť pozemku, parc. KN č. 15140/32, orientovaná bližšie k pozemku parc. KN č. 15140/75. Ohodnocovaný pozemok je rozdelený na dve časti, jedna časť je využívaná ako tenisový kurt, ohodnocovaná časť pozemku bola v čase obhliadky bez využitia. V zmysle územného plánu pre Hlavné mesto SR Bratislava je ohodnocovaný pozemok, parc. KN č. 15140/32 určený ako občianska vybavenosť lokálneho významu. Predmetný pozemok bude na základe vyjadrenia zástupcu zadávateľa znaleckého posudku využívaný ako ihrisko pre materskú škôlku situovanú v objekte na parc. KN č. 15140/41.

### c) Analýza prípadných rizík spojených s využívaním nehnuteľností, najmä závady viaznuce na nehnuteľnosti a práva spojené s nehnuteľnosťou:

V danej lokalite neboli zistené žiadne riziká spojené s užívaním nehnuteľnosti.

## 2.1 POZEMKY

### 2.1.1 METÓDA POLOHOVEJ DIFERENCIÁCIE

#### 2.1.1.1 POZEMKY POLOHOVOU DIFERENCIÁCIU

##### Zdôvodnenie koeficientov objektivizácie:

Pozemok sa nachádza v území občianskej vybavenosti lokálneho významu, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov. V okolí pozemku sa nachádzajú objekty celomestského významu – zimný štadión, hotel a iné, v priamom kontakte športový areál Základnej školy na Kalinčiakovej ulici. Pozemok sa nachádza v priamom kontakte prostriedkov mestskej hromadnej dopravy. Bezprostrednú polohu možno charakterizovať ako obytnú alebo obchodnú. Pozemok má možnosť napojenia na všetky verejné inžinierske siete - vodovodnú, kanalizačnú, plynovú, elektrickú a telekomunikačné. Povyšujúce faktory uvažujem na úrovni 1,2 z dôvodu vyššieho využitia pozemku ako v súčasnosti z titulu platného územného plánu Hlavného mesta SR Bratislava. Redukujúce faktory majúce vplyv na hodnotu pozemku v lokalite zistené neboli.

Parcela	Druh pozemku	Vzorec	Spolu výmera [m <sup>2</sup> ]	Podiel	Výmera [m <sup>2</sup> ]
15140/32	zastavané plochy a nádvoría	1	1,00	1/1	1,00

Obec:

Bratislava

Východisková hodnota:

VH<sub>MJ</sub> = 66,39 €/m<sup>2</sup>

Označenie a názov koeficientu	Hodnotenie	Hodnota koeficientu
k <sub>s</sub> koeficient všeobecnej situácie	7. veľmi dobré obchodné oblasti v mestách od 50 000 do 100 000 obyvateľov a kúpeľných mestách, vedľajšie ulice v centre miest nad 100 000 obyvateľov, nákupné centrá vo veľkých obytných častiach mimo centra miest nad 100 000 obyvateľov s dobrými dopravnými možnosťami	1,50
k <sub>v</sub> koeficient intenzity využitia	4. nadštandardné rodinné domy; nadštandardné bytové domy, viacpodlažné nebytové stavby pre priemysel so štandardným technickým zariadením	1,05
k <sub>DP</sub> koeficient dopravných vzťahov	4. pozemky v tesnej blízkosti prostriedku hromadnej dopravy s dobrou úpravou ciest, cesta vlastným autom do centra (10 min), územie mesta	1,00
k <sub>P</sub> koeficient obchodnej a priemyselnej polohy	2. obchodná poloha a byty	1,20
k <sub>t</sub> koeficient technickej infraštruktúry pozemku	4. veľmi dobrá vybavenosť (väčšia ako v bode 3)	1,30
k <sub>Z</sub> koeficient zvyšujúcich faktorov	2. pozemky určené územným plánom na vyššie využitie, než na aké slúžia v súčasnosti (napríklad nezastavané stavebné pozemky, zmena funkcie zóny sídla a pod.)	1,20
k <sub>R</sub> koeficient redukujúcich faktorov	1. nevyskytuje sa	1,00

**VŠEOBECNÁ HODNOTA POZEMKU**

Názov	Výpočet	Hodnota
Koeficient polohovej diferenciacie	$k_{PD} = 1,50 * 1,05 * 1,00 * 1,20 * 1,30 * 1,20 * 1,00$	2,9484
Jednotková hodnota pozemku	$VŠH_{MJ} = VH_{MJ} * k_{PD} = 66,39 \text{ €/m}^2 * 2,9484$	195,74 €/m <sup>2</sup>
Všeobecná hodnota pozemku	$VŠH_{POZ} = M * VŠH_{MJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 195,74 \text{ €/m}^2$	195,74 €

**3. NÁJMY****3.1. NÁJOM POZEMKOV VÝPOČTOM****3.1.1 Parcely registra "C"**

Predpokladanú dobu návratnosti investície za súčasných úrokových podmienok (úroková sadzba hlavných refinančných operácií podľa NBS k termínu 15.10.2014 je 0,05%) uvažujem v trvaní 25 rokov. Daň z príjmu uvažujem na úrovni 22% pre právnické osoby.

VŠH m <sup>2</sup> pozemku polohovou diferenciaciou:	195,740 €
Obdobie predpokladanej návratnosti investície:	25 rokov
Úroková miera:	,05 %
Daň z príjmu:	22 %
Koeficient zohľadňujúci daňové zaťaženie:	1,22
Počet MJ pozemku:	1,00 m <sup>2</sup>

$$\begin{aligned} \text{Nájom za rok na m}^2: \quad V\dot{S}H_{NPMJ} &= V\dot{S}H_{POZMJ} * \left[ \frac{(1+k)^n * k}{(1+k)^n - 1} \right] * k_n \\ V\dot{S}H_{NPMJ} &= 195,740 * \left[ \frac{(1+0,0005)^{25} * 0,0005}{(1+0,0005)^{25} - 1} \right] * 1,22 = 9,614 \text{ €/m}^2/\text{rok} \\ \text{Nájom za rok spolu:} \quad V\dot{S}H_{NP} &= M * V\dot{S}H_{NPMJ} = 1,00 \text{ m}^2 * 9,614 \text{ €/m}^2/\text{rok} = \mathbf{9,61 \text{ €/rok}} \end{aligned}$$

## III. ZÁVER

### 1. ZÁKLADNÉ ÚDAJE

Jednotková cena nájmu za pozemok, parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť Nové Mesto, okres Bratislava III

### 2. VŠEOBECNÁ HODNOTA

#### Rekapitulácia :

#### Stavby:

#### Pozemky:

Všeobecná hodnota metódou polohovej diferenciacie:

195,74 €/ m<sup>2</sup>

Ako vhodná metóda na stanovenie VŠH pozemkov bola použitá metóda polohovej diferenciacie

### 3. REKAPITULÁCIA VŠEOBECNEJ HODNOTY

Názov	Všeobecná hodnota [€]
Stavby	
Pozemky	
Parcely registra "C" - parc. č. 15140/32 (1 m <sup>2</sup> )	195,74
Spolu VŠH	195,74
<b>Zaokrúhlená VŠH spolu</b>	<b>195,00</b>

Všeobecná hodnota pozemkov: **195,00 € / m<sup>2</sup>**

Slovom: **Jedenstodevätdešiatpäť Eur**

#### 4. REKAPITULÁCIA NÁJMU

Názov	Nájom/MJ [€/rok]	Nájom [€/rok]
Pozemky		
Parcely registra "C"	9,614	9,61
Spolu		9,61
Zaokrúhlene		10,00

Slovom: Desat' Eur / m<sup>2</sup>

V Bratislave dňa 20.10.2014



Ing. Ivan Šimek

## IV. PRÍLOHY

- Príloha č. 1:** Výpis z katastra nehnuteľností, z listu vlastníctva č. 3749 - čiastočný, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorený cez katastrálny portál - počet strán 1.
- Príloha č. 2:** Kópia z katastrálnej mapy na parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto zo dňa 15.10.2014, vytvorená cez katastrálny portál - počet strán 2.
- Príloha č. 3:** Fotodokumentácia - počet strán 2.
- Príloha č. 4:** Mapa polohy - počet strán 1.
- Príloha č. 5:** Ponuky na predaj čiastočne porovnateľných nehnuteľností - počet strán 1.

Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky  
**VÝPIS Z KATASTRA NEHNUTELNOSTÍ**

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

Vytvorené cez katastrálny portál

Dátum vyhotovenia 15.10.2014  
Čas vyhotovenia: 20:16:31

**PARCELA registra "C" evidovaná na katastrálnej mape**

Parcelné číslo	Výmera v m2	Druh pozemku	Spôsob využ. p.	Umiest. pozemku	Právny vzťah	List mapy	Druh ch.n.
15140/ 32	1010	Zastavané plochy a nádvoria	25	1		8941	

Legenda:

Spôsob využívania pozemku:

25 - Pozemok, na ktorom je postavená ostatná inžinierska stavba a jej súčasti

Umiestnenie pozemku:

1 - Pozemok je umiestnený v zastavanom území obce

**LIST VLASTNÍCTVA č. 3749**

Por. číslo	Príezvisko, meno (názov) a miesto trvalého pobytu (sídlo) vlastníka	Spoluvlastnícky podiel
1	Mestská časť Bratislava-Nové Mesto, Junácka 1, Bratislava, PSČ 832 91, SR	1 / 1

IČO:



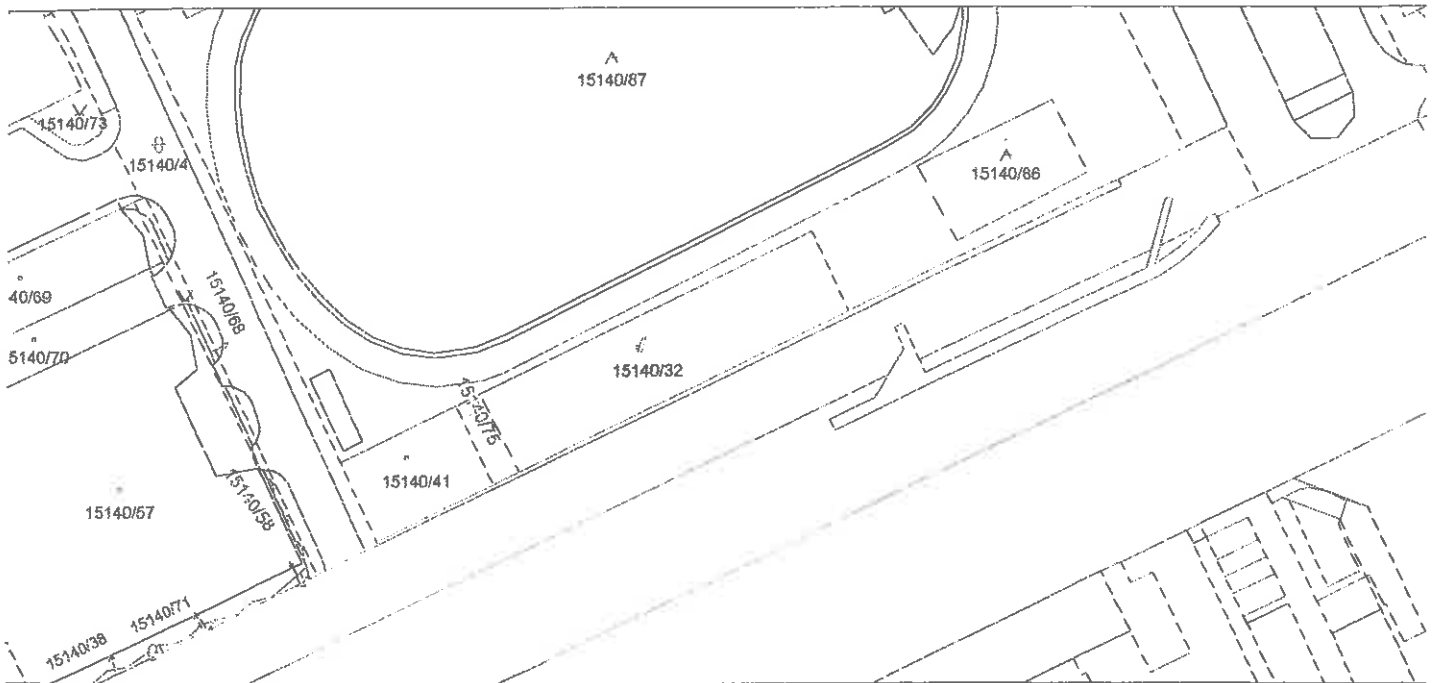
Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky

# Informatívna kópia z mapy

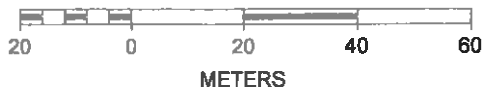
Vytvorené cez katastrálny portál

Okres: Bratislava III  
Obec: BA-m.č. NOVÉ MESTO  
Katastrálne územie: Nové Mesto

15. októbra 2014 20:09

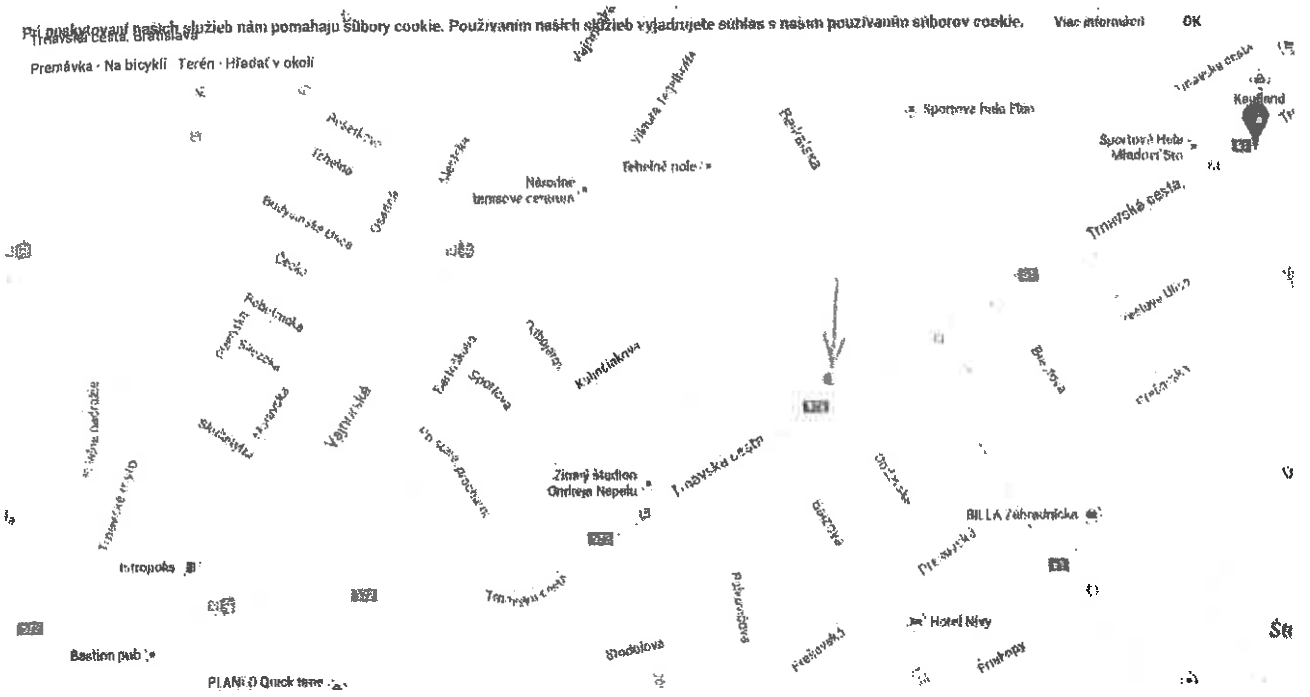


SCALE 1 : 1 338



pozemok, parc. KN č. 15140/32, k.ú. Nové Mesto, obec Bratislava - mestská časť  
Nové Mesto, okres Bratislava III







Nehuteľnosť TJ12354-135832 (RE0004146-14-000451)

RE0004146-14-000451 (TJ12354-135832)

Aktualizovaný 13.9.2014 1. publikácia 13.9.2014

## Predáme komerčný pozemok, 1503 m2, BA III, Bajkalská ul



Druh / Typ Iný stavebný pozemok / Predaj  
 Štát Slovenská republika  
 Mesto Bratislava - Nové Mesto  
 [ Reality okres Bratislava III ]  
 Ulica Bajkalská  
 Konečná cena vrátane provízie 300 600 €  
 plus dph  
 Výmera pozemku celkom 1 503,00 m<sup>2</sup>

### Popis nehnuteľnosti

Ponúkame na predaj komerčný pozemok v Bratislave blízko Baumaxu pri Bajkalskej ulici. Pozemok je obdĺžnikového tvaru a má výmeru 1503m2.

Pozemok je vhodný na výstavbu administratívnej budovy, skladu, prípadne haľy.

Cena je 200,- €/m2 + DPH

Pozemok ma vynikajúcu strategicku polohu s rychlým napojením na diaľnicu na všetky smery.

UVEDENÁ CENA JE KONEČNÁ - vrátane provízie RK a všetkých poplatkov !

Zároveň pre každého klienta ZADARMO vypracujeme:

- Kúpne zmluvy
- Návrh na vklad do katastra nehnuteľností
- uhradíme poplatky za overenie podpisov na Kúpnych zmluvách
- uhradíme kolký na Návrh na vklad do katastra nehnuteľností

### Charakteristiky

Výmera pozemku celkom	1 503,00 m2
Pripravenosť k výstavbe	predbežný súhlas
Elektrická prípojka	nie je
Kanalizačná prípojka	nie je
Plynová prípojka	nie je
Vodovodná prípojka	nie je

### Realitná kancelária

## LEMON REALITY \ Počet inzerátov: 1516



**Martina Janovcová**

**Mobil** +421 944 000 434

**Email** janovcova@lemonreality.sk

**Iné kontaktné údaje**

**Adresa** Záhradnícka (Ružinov) 46  
82108 Bratislava - Ružinov  
Slovenská republika

**Telefón:** +421 944 000 434

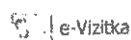
**Fax**

**Adresa webovej stránky:** www.lemonreality.sk

**Email** lemonreality@gmail.com

**Iné kontaktné údaje**

**Hovoríme**



## V. ZNALECKÁ DOLOŽKA

Znalecký posudok som vypracoval ako znalec zapísaný v zozname znalcov, tlmočníkov a prekladateľov, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky pre odbor 370000 - Stavebníctvo a odvetvie 370100 - Pozemné stavby, 370900 - Odhad hodnoty nehnuteľností, evidenčné číslo znalca 914405.

Znalecký úkon je zapísaný pod poradovým číslom 126/2014 znaleckého denníka č. 1.

Znalecký úkon a vzniknuté náklady účtujem podľa vyúčtovania na základe priloženého dokladu č. 126/2014.



Ing. Ivan Šimek

